大津市立介護老人保健施設ケアセンターおおつ施設メンテナンス業務仕様書

1　目的

本仕様書は、大津市立介護老人保健施設ケアセンターおおつ（大津市本宮二丁目９番４０号　敷地面積２，７００．０１㎡　建物面積４，３５６．２㎡）（以下「ケアセンターおおつ」という。）の電気設備、機械設備等の運転及び保守点検を行うものとする。各機器の適切、円滑な運用を維持するため、関係諸法規に基づき、入念確実に業務を遂行するものとする。

2　業務内容

（1）下記の電気、機械設備に関する運転・操作・監視・記録・点検・保守・巡視・測定・制御・調整・整備・簡易な修理等を行うものとする。

ア　電気設備関係

(ア)　動力設備
(イ)　電灯設備
(ウ)　コンセント設備
(エ)　インターホン設備
(オ)　施設内放送設備
(カ)　火災警報設備
(キ)　警報設備
(ク)　昇降機設備
(ケ)　テレビ共同受信設備
(コ)　ナースコール設備

イ　機械設備関係

(ア)　冷暖房設備
(イ)　換気設備
(ウ)　給排水設備
(エ)　衛生水道設備
(オ)　ガス設備
(カ)　給湯設備
(キ)　消火栓設備
(ク)　水槽設備

（2）下記の建築物及び備品に関するものついて、異常発生時又は異常発生が予測できる場合は点検・調整・簡易な応急的修理等を行うものとする。

ア　建築物関係

(ア)　屋根の防水、排水設備
(イ)　トユ
(ウ)　外部建具（扉、窓、枠等）
(エ)　自動ドア設備
(オ)　建具（扉、枠）
(カ)　建具用金物（ヒンジ、ドアチック、丁番、鍵等）
(キ)　床、内部天井

イ　備品関係

(ア)　療養室用ベッド
(イ)　療養室用タンス
(ウ)　オーバーテーブル
(エ)　温冷配膳車
(オ)　厨房備品
(カ)　その他、介護老人保健施設を運営していく上で必要な備品

（3）日常点検

受託者は、週１回、次に掲げる項目について点検し受託者に書面で報告しなければならないものとする。

ア　動力盤

№.１	動力電源	給湯一次ポンプ	電流値、外観点検
№.１	動力電源	給湯二次ポンプ	電流値、外観点検
№.２	動力電源	温水一次ポンプ	電流値、外観点検

イ　ボイラー　　缶水温度、設定温度、水位、ガス圧、外観点検

ウ　貯湯槽　　温度、圧力、外観点検

エ　消化補給水槽　　外観点検

オ　ガスヒートポンプ　外観点検

カ　昇温用膨張タンク　　圧力、外観点検

キ　給湯用膨張タンク　　圧力、外観点検

ク　加圧給水ポンプ　　運転時間、運転種類（自動、手動等）、負荷率、圧力、電流、周波数、電圧、外観点検（基礎固定部、圧力タンク、電動機、制御盤）

ケ　薬注タンク　　薬液残量

コ　濾過装置制御盤　　ポンプ電流、温度調節器温度、ミキシングバルブ温度、運転種類（濾過ポンプ、塩素滅菌ポンプ、給水二方弁、逆洗装置）

サ　受水槽　　電極、外観点検（基礎固定部、タンク本体、付属装置、付属配管、接続部）

シ　排気ファン　　電流

ス　消火ポンプ　　電源電圧、起動用圧力タンク圧力

セ　スプリンクラー制御弁　　１階～４階の一次圧力及び二次圧力

ソ　残留塩素測定　　大浴場、４階手洗

タ　ガスメーター（空調用、一般用）　　検針、検針期間毎の使用量算出

チ　水道メーター　　検針、検針期間毎の使用量算出

(4) 簡易な修理等に関する確認事項

ア　電気設備について、劣化により取替が必要となった各盤類の表示灯、ヒューズ、照明器具等のランプ類、蛍光灯安定器等の交換は当該業務に含むものとする。

イ　漏電の発生、給排水管の水漏れ等の異常発生時は原因調査を行い、使用上及び安全上支障のない程度に簡易な修理又はその他の応急処置を行うものとする。

ウ　機械設備について、劣化により取替が必要となった器具等の簡易な取替は当該業務に含むものとする。

(5) スプリンクラー設備点検（年２回　7月、１月）

以下の項目について、外観点検及び必要に応じて動作確認を行うものとする。また、業務完了後は受託者に書面で報告しなければならないものとする。

（点検項目）

水源、電動機の制御装置、起動装置、加圧送水装置、呼水槽、配管、送水口、末端試験弁（各階)、スプリンクラーヘッド、流水検知装置及び圧力検知装置

(6) 消火用散水栓点検（年２回　7月、１月）

施設内１５箇所の消火用散水栓の外観点検を行うものとする。また、業務完了後は受託者に書面で報告しなければならないものとする。

(7) 空調機フィルター清掃（年１回）

空調機にかかる全熱交換器６９台及びエアコンフィルター１２５台の洗浄を行うものとする。業務実施日時については、双方協議のうえ決定する。また、業務完了後は受託者に履行が確認できる写真を添付し、書面で報告しなければならないものとする。

但し、平成２３年度は当該業務は実施しないものとする。

（8）貯水槽点検清掃（年１回）
飲料水用貯水槽及び槽内付属機器の点検清掃・消毒を行うものとする。業務実施日時については、双方協議のうえ決定する。また、業務完了後は受託者に履行が確認できる写真を添付し、書面で報告しなければならないものとする。
但し、平成２３年度は当該業務は実施しないものとする。

（9）水質検査
建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づく環境衛生基準に従って飲料用の水質検査を行うものとする。業務実施日時は、双方協議のうえ決定する。
また、業務完了後は受託者に書面で報告しなければならないものとする。

（１０） 絶縁抵抗測定（年２回）
各ボイラー、ポンプ等の絶縁抵抗測定は年２回実施するものとする。
また、業務完了後は受託者に書面で報告しなければならないものとする。

（１１） 関連業務との調整
委託者が、当該業務に関連する業務を別の業者等と契約して実施する場合、受託者は関連する業務を実施する業者等の責任者と調整を図り、関連する業務の実施に協力しなければならない。また、受託者は委託者の指示により関連する業務の監督、対応等を代行するものとする。

（１２） 業務の対象施設に関する確認事項
業務の対象は、ケアセンターおおつ及び建築物の敷地並びに付属建物、付属設備とする。

（１３） 防災訓練等への協力
委託者が業務の対象施設で防災訓練等を実施した場合、委託者の要請があれば、その訓練等に協力しなければならない。

3　業務体制等に関する事項

（1）上記２に規定する業務を実施する時間帯は、８時 30 分から 17 時１５分までとする。ただし、事故又は異常が発生した場合はこの時間帯に関わらず速やかに対応するものとする。

（2）業務に従事する受託者の従業員は、大津市民病院に常駐するものとする。なお、その従業員は大津市民病院施設設備管理業務を実施するために大津市民病院に常駐する従業員が兼ねることができるものとする。

（3）月次報告
受託者は１月毎に実施した業務について書面で報告しなければならないものとする。

（4）受託者は、各設備の運転保守等に当たっては関係法令、規則等を遵守しなければならない。

（5）各設備の保守・点検・補修のうち次のものは委託者が行うものとする。ただし、その場合受託者は立会をしなければならない。

ア　特に危険性の大きいと思われるもの
イ　別に他の業者に依頼する必要があると思われるもの
ウ　その他委託者が行うことを承認したもの

(6) 各設備の運転・監視・保守点検・補修等については、各設備取扱主任者の指示のもとに委託者の承認を得て業務を遂行するものとする。

(7) 受託者の管理する電気・機械その他設備機器等に定期検査、精密検査、分解手入、修理及び保守工事等の必要を生じた場合又は必要と認めた場合には、その必要性及び実施時期等協議のうえ速やかに委託者に連絡し、委託者の指示によりこれを実施するものとする。

4　関係書類の整備と保管

設備管理上必要な書類は次のとおりとし、すべて委託者の承認を受けて受託者において厳重に保管するものとする。

(1) 点検日誌
(2) 絶縁抵抗測定表、接地抵抗値測定表、電灯電力負荷一覧表
(3) 各種機器試験表及び取扱説明書
(4) 設備図面一式
(5) その他必要な書類

5　事故又は異常を認めた場合の処置

(1) 管理設備に事故が発生する恐れのある場合または発生した場合は直ちに緊急適切な処置をとるとともに、速やかに委託者に連絡してその指示を受けるものとする。

(2) 特に停電の場合には、速やかに次の処置をとることとする。

ア　エレベーターの乗客と連絡をとってその安全を確保すること。
イ　その他関係設備機器等に被害を及ぼさないように充分な注意をもって適切な処置をとるとともに委託者に連絡してその指示を受けること。

(3) 受託者は、機器等に異常が認められた場合は、速やかに委託者へ連絡し、必要な処置を講じるものとする。

6　設備管理要員設備係員の服務

(1) 管理業務の実施に当たっては常に善良な管理者の注意をもって誠実にこれを行うものとする。
(2) 管理業務を通じて当センター業務の円滑な運営に協力する。
(3) 服装・態度の厳正を保持するとともに業務によって知り得た秘密を他に漏らしてはならない。
(4) 非常の場合は、委託者の指揮下に入って管理物件の防護に当たるものとする。

7　経費の分担

（1）委託者の負担分

ア　蛍光管、電球類、その他これに類する消耗品

イ　受託者で行うことができない増設、取替、改造、移設、分解その他諸工事及び修理に要する費用

ウ　委託者が別に請け負わせる設備保守点検、検査手数料

エ　管理上必要な光熱水費

オ　その他委託者において負担することが適当と認められる経費

（2）受託者の負担分

保守管理並びに保守点検記録に必要な上記以外の材料、消耗品及びその他受託者において負担することが適当と認める経費

ケアセンターおおつ設備概要一覧

空調設備

空冷ヒートポンプ(室外機)		0.98Kw	1 台
空冷ヒートポンプ(室外機)		1.37Kw	6 台
空冷ヒートポンプ(室外機)		1.58Kw	5 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	2 方向天井カセット形	1.0HP	37 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	4 方向天井カセット形	1.8HP	20 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	4 方向天井カセット形	2.3HP	38 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	4 方向天井カセット形	3.3HP	21 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	天井埋め込み形	3.3HP	1 台
空冷ヒートポンプ(室外機)	4 方向天井カセット形	4.0HP	8 台
空冷ヒートポンプ	ガードマン BOX	0.5Kw	1 台
排気ファン			20 台
給気ファン			8 台
全熱交換ユニット			69 台
天井扇			27 台

衛生設備 台

受水槽	FRP 製単板パネル形	36 ㌧	1 台
加圧給水ポンプ	周波数制御方式		1 台
温水ボイラー	無圧缶水式温水ヒーター		1 台
貯湯槽	7.5 トン横型	7.5 ㌧	1 台
給湯循環１次ポンプ	ステンレス製	1.50Kw	1 台
給湯循環２次ポンプ	ステンレス製	0.15Kw	1 台
給湯所背昇温１次ポンプ	ステンレス製	1.50Kw	1 台
膨張水槽（給湯系統）	密閉ダイヤフラグ式		1 台
膨張水槽（昇温系統）	密閉ダイヤフラグ式		1 台
車椅子入浴装置	チェアインバス		1 台
浴槽循環ポンプ			1 台

	集毛器		1 台
	適温水ユニット		1 台
	熱交換器		1 台
	操作盤		1 台
衛生器具		型式	
	洋風大便器	C48	27 台
	洋風大便器	C48AS	11 台
	小便器	US301C	13 台
	ばね込み型洗面器	L547	2 台
	ばね込み型洗面器	L548(水・湯)	31 台
	ばね込み型洗面器	L548(水のみ)	23 台
	洗面器	230S	1 台
	洗面器	L103CF	2 台
	洗面器	L221CF	3 台
	手洗器	L7	11 台
	手洗器	L50	1 台
	手洗器	L24	1 台
	洗面化粧台	LOS10010	24 台
	汚物流し	SK33（水・湯）	3 台
	汚物流し	SK33（水のみ）	1 台
	掃除用流し	SK322	7 台
	洗濯機パン	PW20	2 台
	湯水混合手洗	T34B13	2 台
	流し用混合手洗		4 台
	シャワー金具	TMF40MX	1 台
	シャワー金具	TM740C	7 台
	シャワー	TM741C	3 台
	散水栓	T27-13(BOX 共)	4 台
	横水栓	TW30S	5 台

	万能ホーム水栓	T20S13		4 台
	自在水栓	T30AR13		4 台
	自在水栓	T30CR13		2 台
	浴槽水栓	TGB51AAN		1 台
	傾斜鏡	LM-531		11 台
	洗髪器			2 台
	電気温水器	貯湯量	18 ﾘｯﾄﾙ	5 台
	ガス給湯器	5 号先止め式		1 台
	ガス給湯器	16 号屋外設置		1 台
	ガス給湯器	24 号屋外設置		2 台
	中型サーモスタット	TM440B20		1 台
	大型サーモスタット	TM440B25		1 台
自火報設備				
	自動火災報知設備	P 型 1 級　自立型 20/30		1 台
	自動通報装置			1 台
	スプリンクラー設備			1 台
	ダクト消火設備			1 台
	防排煙設備	自火報複合盤 15/20		1 台
	非常放送設備			1 台